


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	LG Frankfurt v. 03.06.2016 2-23 O 183/15	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2016, 257
		Normen:	§ 242 BGB, § 162 BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2016, 257

Titelzeile**Entfällt das Optionsrecht des Unterpächters, wenn der Unterverpächter den Hauptmietvertrag kündigt?****Leitsatz**

Knüpft ein Unterpachtvertrag das dem Unterpächter eingeräumte Optionsrecht zur Verlängerung der Pachtzeit an den Bestand des Hauptmietvertrags, so entfällt dieses Optionsrecht nicht dadurch, dass der Unterverpächter ohne sachlichen Grund den Hauptmietvertrag kündigt.

Das Problem Es geht um einen Gaststätte in Frankfurt, in welcher der Unterpächter ein vietnamesisches Restaurant betreibt. Hauptmieter und Unterverpächter ist eine Brauerei. Der Unterpachtvertrag enthält zur Pachtzeit folgende (Formular-)Klauseln:

„1. Das Pachtverhältnis beginnt am 1.7.2010 und wird bis zum 31.5.2015 fest vereinbart.

2. Der Pächter hat das einmalige Recht, die Verlängerung des Pachtverhältnisses um weitere 5 Jahre zu verlängern (Verlängerungsoption), sofern zwischen dem Verpächter und dem Hauseigentümer das Mietverhältnis fortbesteht. Das entsprechende Verlangen muss bis spätestens 6 Monate, bevor der Pachtvertrag endet, gegenüber dem Verpächter schriftlich erklärt werden. In diesem Falle verlängert sich das Pachtverhältnis automatisch um fünf Jahre zu den Bedingungen dieses Vertrages.“

Der Unterpächter übt am 11.6.2014 die vertragliche Verlängerungsoption aus. Der Hauptpächter kündigt später den Hauptmietvertrag zum 31.5.2015 und erhebt gegen den Unterpächter Räumungsklage. Die Verlängerungsoption sei wegen Beendigung des Hauptmietverhältnisses entfallen.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG Frankfurt gibt dem Unterpächter Recht. Denn die Berufung des Unterverpächters auf die Beendigung des Hauptmietverhältnisses verstoße gegen Treu und Glauben (§§ 242 , 162 BGB).

Die Bedingung, dass das Hauptmietverhältnis noch bestehen müsse, wenn der Unterpächter sein Optionsrecht ausübe, habe erkennbar den Zweck, den Unterverpächter davor zu schützen, gegenüber dem Unterpächter den Pachtvertrag erfüllen zu müssen, obwohl er selbst gegenüber dem Hauptmieter hierzu nicht mehr berechtigt sei. Dies stelle grundsätzlich einen vernünftigen Interessenausgleich dar.

Allerdings habe hier der Hauptpächter den Hauptmietvertrag gekündigt, ohne dass hierfür ein anderer Grund als die Beendigung des Unterpachtvertrags ersichtlich sei. Die Kündigung habe alleine darauf abgezielt, die wirksame Ausübung des Optionsrechts durch den Unterpächter zu verhindern. Ohne sachlich gerechtfertigten Grund stelle dieses Vorgehen eine treuwidrige Vereitelung des Optionsrechts des Unterpächters dar. Daher gelte die Bedingung als nicht eingetreten (§ 162 Abs. 2 BGB).

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung des LG Frankfurt überzeugt. Der Unterpachtvertrag kann nicht auf der einen Seite dem Unterpächter ein Optionsrecht einräumen, welches der Unterver-

pächter aber auf der anderen Seite durch Kündigung des Hauptmietvertrags unterlaufen kann. Hierzu kann auch BGH v. 19.11.1984 - II ZR 6/84 , ZMR 1985, 87, herangezogen werden, wo es heißt:

„Allerdings wäre es mit dem Interesse der Bekl. an einer langjährigen Dauer des Untermietverhältnisses, dem durch den Ausschluss der Kündigung bis zum 31.12.1988 in dem Vertrag Rechnung getragen worden ist, nicht vereinbar, eine Befugnis der Kl. zur entschädigungslosen Auflösung des Haupt- und damit auch des Untermietverhältnisses nach ihrem freien Belieben anzunehmen (§§ 133 , 157 BGB).“

Freilich helfen diese Argumente gegen eine Räumungsklage des Hauptvermieters/Eigentümers nicht weiter. Dann geht es nur noch um Schadensersatzansprüche des Unterpächters gegen den treulosen Unterverpächter.

Beraterhinweis Unterpacht- oder Untermietverträge knüpfen die Laufzeit häufig an den Bestand des Hauptvertrags. Das ist interessengerecht. Bei der vertraglichen Formulierung sollte aber darauf geachtet werden, dass die Fälle der Kündigung des Hauptpachtvertrags durch den Hauptpächters ausgeschlossen oder zumindest gesondert (individualvertraglich) geregelt sind. Etwa durch eine dann bestehende Zahlungsverpflichtung des Hauptpächters gegenüber dem Unterpächter. Gleiches gilt für eine Kündigung des Hauptpachtvertrags aufgrund schuldhaften Verhaltens durch den Hauptpächters. Andernfalls besteht das Risiko, dass die Verknüpfung des Unterpachtvertrags mit dem Bestand des Hauptpachtvertrags, wenn es sich um eine Formulklausel handelt, wegen unangemessener Benachteiligung des Unterpächters unwirksam ist.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

Laut Auskunft des LG Frankfurt/M. ist die Berufung beim OLG anhängig.